

Detailrapport Vraag en antwoord los v/h Raadsplein (ID 856)

Veld	Waarde
Datum vraag	20-6-2025
Onderwerp	Lange Weeren: Provinciale communicatie buiten medeweten gemeenteraad
Fractie(s)	LEV
Vraag en antwoord	Vraag 1. Waarom is de brief aan Provinciale Staten d.d. mei 2025 (college van Edam-Volendam, reactie op Scholtens) nooit gedeeld met de gemeenteraad? In deze brief doet het college meerdere inhoudelijke uitspraken over de financiële haalbaarheid, subsidietoekenning en juridische strategie (WVG en kostenverhaal), die direct raken aan de besluitvorming door de gemeenteraad. Graag uitleg waarom deze informatie buiten de raad is gehouden en of het college van mening is dat dit strookt met de actieve informatieplicht op grond van artikel 169 Gemeentewet. Antwoord 1: De gemeenteraad stelt kaders vast welke het college van B&W uitvoert. In de brief worden geen zaken gedeeld die afwijken van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders (lees: het ontwikkelkader). Deze brief betreft dan ook uitvoering en is om die reden niet met de gemeenteraad gedeeld. Daarbij praat het college de gemeenteraad regelmatig bij over de voortgang over De Lange Weeren. Er staan onzes inziens in de brief geen zaken die de gemeenteraad niet bekend is. Vraag 2. In de brief aan PS wordt gemeld dat voor het plan €6,3 miljoen aan subsidies is verkregen (WBI + VRA), maar dat er alsnog alleen met BPD een 'sluitende' grondexploitatie is gelukt. Hoe sluitend is een plan als er tonnen per woning aan publieke middelen nodig zijn en de bouwprijzen alsnog richting €550.000–€600.000 gaan? Graag een gespecificeerde onderbouwing van, de exacte verdeling en inzet van deze subsidiebedragen, de verwachte gemiddelde kostprijs per woning (naar segment) en de verwachte verkoopprijzen in midden- en dure koop het risicoprofiel van de grondexploitatie (rentabiliteit, gevoeligheden). Antwoord 2: Zoals ook in de brief valt te lezen is er met de verschillende subsidies sprake van een sluitend plan. De informatie waar u om vraagt betreft vertrouwelijke informatie welke wij niet zomaar kunnen delen. Desgewenst kunnen wij een vertrouwelijke sessie met de gemeenteraad organiseren om een toelichting te geven over de opbouw van de concept grondexploitatie.

Vraag 3.

Waarom doet het college in de brief aan PS alsof het woningbouwprogramma (66% betaalbaar, waarvan 33% sociaal) vooral in overleg met de provincie is bepaald, terwijl uit gemeentelijke notities blijkt dat dit primair is afgestemd op de regionale bouwdruk? Graag een reflectie op het citaat in de brief aan PS, “Deze beleidskeuze is nadrukkelijk afgestemd met de provincie en andere stakeholders, en dient de bredere regionale woningbouwopgave.”

Antwoord 3: Deze zinsnede betreft niet meer dan een bevestiging dat met betrekking tot het woningbouwprogramma afstemming heeft plaatsgevonden met de provincie en andere stakeholders. Dit staat los van de oorspronkelijke keuze die heeft geleid tot het vastgestelde woningbouwprogramma. Ook in dit verband wordt verwezen naar de gemeenteraad, die deze keuze zelfstandig heeft gemaakt.

Vraag 4.

In de ingediende inspreknotitie van de Stichting Gezond Leefklimaat Lange Weeren (8 mei 2025) wordt gesteld dat er sprake is van ernstige funderingsrisico's voor bestaande woningen (o.a. paalrot), dat de HHNK het gebied als watertechnisch ongeschikt beoordeelt, en dat essentiële onderzoeken ontbreken. Waarom heeft het college dit niet inhoudelijk weersproken in de brief aan PS of richting de gemeenteraad toegelicht? Worden de funderingsrisico's (zoals benoemd door KCAF en HHNK) meegenomen in het kostenverhaal en de MER/plan-M.E.R.? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4: De brief van het college betreft een reactie op de brief van Scholtens. Om deze reden wordt niet ingegaan op de inspreknotitie van de Stichting Gezond Leefklimaat Lange Weeren. Wij herkennen ons overigens niet in het beeld wat door de stichting wordt geschetst. Het klopt dat De Lange Weeren vanuit de waterbergingsopgave gezien in eerste instantie niet het meest voor de hand liggende gebied betreft om woningbouw te realiseren. Het ontwikkelkader en stedenbouwkundigplan is daarom in goed overleg en in samenwerking met het HHNK tot stand gekomen. Als gevolg van alle maatregelen die we in het gebied nemen, is De Lange Weeren inmiddels een landelijk voorbeeld dat bodem- en water sturend een ontwikkeling niet onmogelijk hoeft te maken en juist voor een heel toekomstbestendige eindsituatie kan zorgen. Niet alleen voor De Lange Weeren ook voor heel Volendam. De funderingsrisico's worden in dit geval niet specifiek meegenomen in het kostenverhaal en de MER/plan-MER. De reden hiervoor is dat het waterpeil in het betreffende gebied niet wijzigt. Omdat funderingsproblematiek vaak samenhangt met veranderingen in grondwaterstanden, is er in dit geval geen sprake van een verhoogd risico. Om die reden vormt funderingsschade geen relevant risico.

Vraag 5.

Waarom kiest het college ervoor om het juridisch pad van kostenverhaal en WVG te volgen tegenover Scholtens, terwijl zij wel akkoord gaat met de voorwaarden van BPD, zonder heldere toelichting aan de raad over de financiële verschillen en risico's? Kan het college de exacte verschillen in grondwaardering/taxaties tussen Scholtens en BPD aan de raad overleggen, inclusief de onderliggende rapporten?

Antwoord 5: BPD en het college hebben een gedeeld beeld met betrekking tot hoe en onder welke voorwaarden een ontwikkeling in De Lange Weeren tot stand zou moeten komen. Met Scholtens bestaat dit gedeelde beeld niet. Zoals we ook in onze brief richting PS aangeven zijn de verschillen zo groot dat wij hier niet akkoord mee kunnen gaan. Er zijn diverse pogingen ondernomen om wel tot een gedeeld beeld te komen, maar dit is helaas niet gelukt. Aangezien de gemeente wettelijk verplicht is om kosten te verhalen en dit niet met een anterieure overeenkomst lukt, zijn wij wettelijk genoodzaakt om kostenverhaalsregels (voorheen genoemd exploitatieplan) op te nemen in het omgevingsplan. Deze kostenverhaalsregels gelden voor het gehele plangebied en dus ook voor de gronden van BPD. Hetzelfde geldt voor het voorkeursrecht, deze geldt ook voor het hele plangebied.

De informatie waar u om vraagt betreft vertrouwelijke gegevens die wij niet zonder meer kunnen delen. Indien wij hiervoor toestemming krijgen van beide ontwikkelaars, zouden wij in overleg een vertrouwelijke sessie met de gemeenteraad kunnen organiseren om een toelichting te geven op de exacte verschillen.

Tegelijkertijd is het belangrijk om te benoemen dat wij op dit moment niet in staat zijn om volledige openheid te geven over de verschillen met Scholtens, aangezien deze partij zelf geen inzicht heeft gegeven in de onderliggende cijfers, rapporten of onderbouwingen. Er is vanuit hun kant tot op heden geen concrete onderbouwing verstrekt waaruit blijkt hoe groot het verschil precies is. Hierdoor ontbreekt de feitelijke basis om hierover volledige duidelijkheid te verschaffen.

Vraag 6.

Er wordt in de brief gesproken over een 'zorgvuldig verkeerskundig onderzoek' waarbij geen aansluiting op de Zeddeweg (N517) wordt voorzien. Hoe kan de Lange Weeren dan toekomstvast ontsloten worden, gezien de verkeersdruk op bestaande infrastructuur? Graag inzicht in de verwachte verkeersgeneratie per woningtype in het plan, de analyse waaruit blijkt dat de Blokouw-ontsluiting voldoende is en de scenario's voor toekomstige knelpunten of heroverweging.

Antwoord 6: De ontsluiting van Lange Weeren is onderzocht in een verkeerskundig onderzoek, waaruit blijkt dat een directe aansluiting

	op de Zeddeweg (N517) niet noodzakelijk is. De verwachte verkeersgeneratie, berekend op basis van kencijfers per woningtype, toont aan dat de aansluiting vanuit Lange Weeren op de Zuiderzeeweg voldoende capaciteit heeft. In de analyse is ook rekening gehouden met toekomstige verkeersgroei. Mocht de verkeersdruk hoger uitvallen dan verwacht, dan kunnen aanvullende maatregelen worden overwogen. Daarom wordt in de toelichting op het omgevingsplan expliciet ruimte gelaten om een aansluiting op de N517 in de toekomst alsnog mogelijk te maken.
Bijlage(s)	20250508 Inspreeknotitie 8-05-2025 V6a Gebiedsontwikkeling De Lange Weeren t.b.v. commissie ruimte 12-05-2025 agendapunt 7b Reactie aan Provinciale Staten op brief Scholtens aan PS - mei 2025 (002)_Geredigeerd